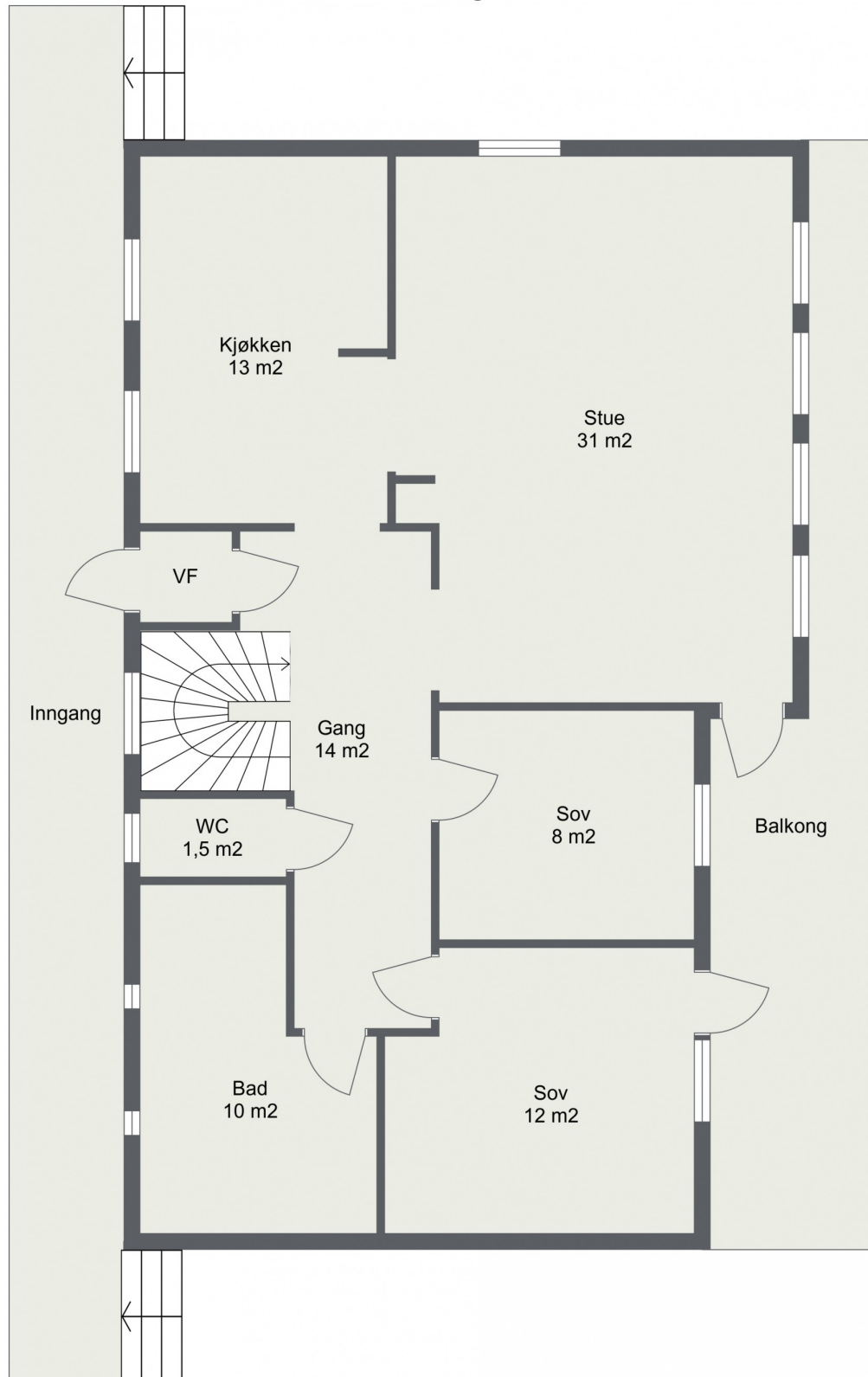
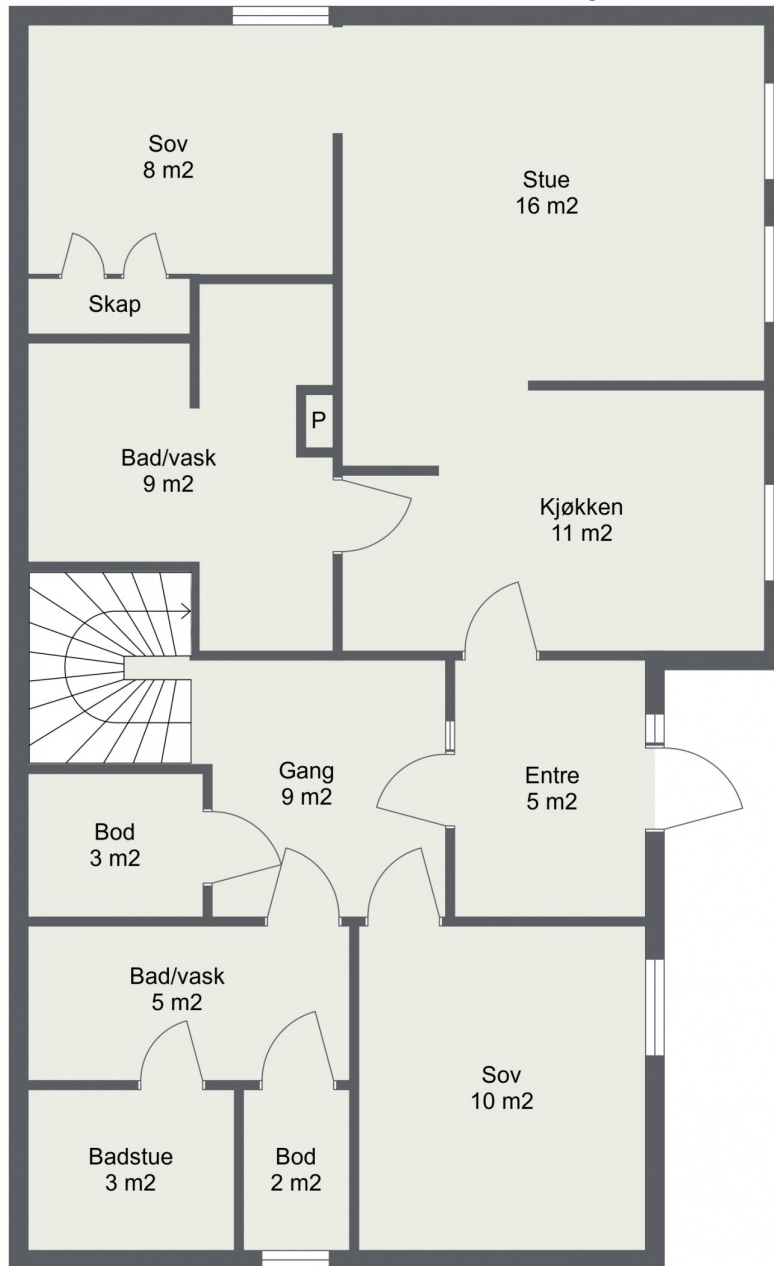


Tors veg 14 1 etg



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tors veg 14 Underetasje



Tilstandsrapport



Enebolig



Tors veg 14, 7657 VERDAL



VERDAL kommune



gnr. 127, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 06.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 22267-1173

Referansenummer: WO7223

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Magnus Ulvin Rønning



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.co

m

402 27 554



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opplyst å være fra 1975 som er oppført i 2 etasjer. Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av leca. Vegger av trekonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon med svakt pulttakfall som er teknet med asfalt takbelegg. Vinduer og dører med varierende alder. Boligens oppvarming med vedovn, panelovner, 2 varmepumper luft/luft og elektrisk gulvvarme i enkelte våtrom. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet.

Konklusjon

Vedlikeholdt eiendom. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lovlighet kontrollert opp imot tegninger datert saksnr: 189/75

U-etg

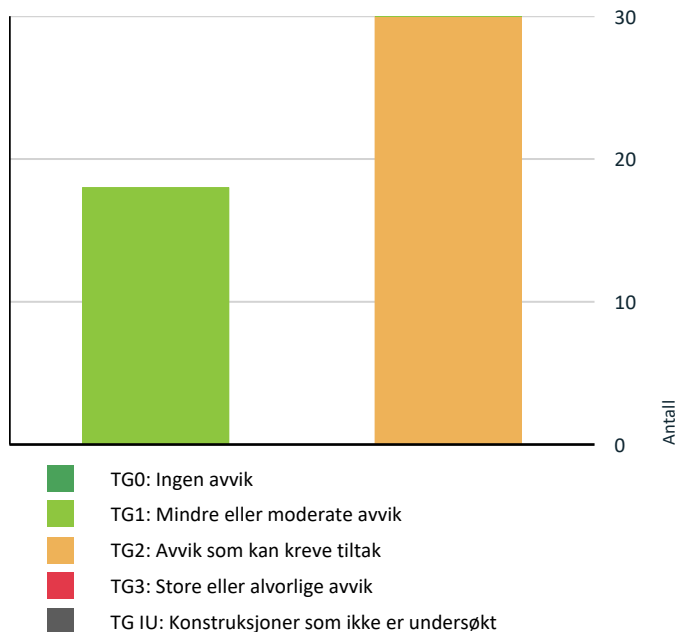
På deler av arealet til opprinnelig stort vaskerom er det etablert en bod og badstue
Stor bod er endret til soverom
Opprinnelig bod og bad/wc er endret til stort kominert bad/vaskerom

1 etg

Opprinnelig soverom er medtatt i større bad

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Beslag på lufting og skorstein med rustdnelse.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på grunn av bruk av tilnærmet tette musklosser.

Ved stikkprøvekontroll etter mustetting ble det registrert stedvis manglende musesperre. Bordkledning framstår i hovedsak som godt vedlikehold, men det registreres enkelte bord med værslitasje og oppsprekking.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år. Enkelte vinduer tar i karm. Harde tettepakninger som medfører trekk på eldre vinduer.

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket fremstår som utstødig ved belastning/påvirkning i øvre del. Forholdet indikerer mangelfull stivhet i konstruksjonen, og rekkverket tilfredsstillende ikke forventet stabilitet ved normal bruk.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Pipe har nådd en alder på 50 år.

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. På befaringsdagen ble det påvist svertesopp som følge av manglende ventilering på grunn av lagring i dette området. Eier har etter befaring utført rengjøringstiltak mot svertesopp slik at den er fjernet i dette området.
Ved stikkprøvekontroll på overflatesøk på gulvoverflater ble det påvist forhøyede verdier. Forhøyede verdier i gulv er en indikasjon på manglende dampsperre under betongen som var normal byggeskikk på etableringsåret. Registrert saltutslag på synlige lecavegger under trapp.

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble på befaringsdagen registrert rustdannelse rundt kobling ved hovedstoppekrane. Eier har etter befaring pusset rust og påført ny smøremembran i området.

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Plastrør har oversteget halvparten av forventet levetid.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ved oppgradering av vindu er det etablert enkelte vindu uten luftenventil. Noe som medfører at enkelte oppholdsrom ikke har andre ventileringmuligheter utover åpning av dør/vindu.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Gjelder varmepumpe i u-etg.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider u-etg [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har mindre sprekkdannelser.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Utført av nåværende eier.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Gjelder sluk under badekar. Ingen dokumentasjon på utførelse iht. monteringsanvisning på rennesluk.

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Kun naturlig avtrekk.

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Flate partier på gulv utenfor dusjsone uten dokumentasjon på avslutning på membran ved dør.

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Ved oppgradering av rommet i 2011 er det etablert nytt gulv på opprinnelig baderomsgulv. Ukjente overganger på tettesjikt og ingen synlig klemring i sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Badstudør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det registreres uegnet materialvalg på vegger i våtsoner (manglende tettesjikt). Åpen løsning under servant med fare for fuktinntrenging i lukkede konstruksjoner.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres i sluk. Slukets plassering er ved siden av badstudør/vegg og framstår som uheldig med tanke på evt. tilstopping av sluk og potensielt vann som trenger inn i oppforet badstugulv.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Manglende kantforsegling på benkeplate.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

! **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på badstuens oppbygging. Badsturom er utsatt for store temperatur- og fuktbelastninger, og feil utførelse kan medføre risiko for fukt- og kondensskader i tilstøtende konstruksjoner. Dør inn til badstu tar i karm og har behov for justering.

! **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
Rekkverket fremstår som utstødig ved belastning/påvirkning i øvre del. Forholdet indikerer mangelfull stivhet i konstruksjonen, og rekkverket tilfredsstiller ikke forventet stabilitet ved normal bruk.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder i øvre del av trappeløpet i overgang mot glassrekkverk.
-  Det mangler håndløper på vegg på deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk i øvre del av trappeløpet mot entre.
-  Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Manglende avdekning rundt sikringer i skap.
-  Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Samsvarserklæringer som foreligger skal være dekkende for alt arbeid utført på anlegget i nåværende eiers regi. Ukjent angående arbeid på anlegget før dette.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av ingen tidligere kjente kontroller av det elektriske anlegget.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Ambita

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Beslag på lufting og skorstein med rustdnelse.

Konsekvens/tiltak

- Fortløpende vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flat takkonstruksjon med ensidig fall på utvendig tekking.
Ingen tilkomst til loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Malt leca og teglforblending på fasade mot nord i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på grunn av bruk av tilnærmet tette musklosser.
- Ved stikkprøvekontroll etter mustetting ble det registrert stedvis manglende musesperre.
- Bordkledning framstår i hovedsak som godt vedlikehold, men det registreres enkelte bord med værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Ytterligere kontroll for å kartlegge totalt omfang av manglende musesperre samt etablering av musesperre for å hindre tilgang for skadedyr.



Oppsprekking



Værslitasje



Manglende musesperre

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i varierende utførelse og alder med koblet, 2 og 3 lags glass.
TG er satt ut ifra eldre vinduer/karmer fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Enkelte vinduer tar i karm. Harde tettepakninger som medfører trekk på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av gjenværende eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Høy slitasjegrad på koblet glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Dører er ikke kontrollert for trekk.

Dører framstår med normal bruks og alderslitasje. Fortløpende vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue og soverom Oppført med bærende konstruksjoner i tre med tettesjikt som er overlagt med plastfliser.
Toppmontert rekkverk i smijern med stående spiler.

Terrasse ved inngangsparti oppført med bjelkelag som er overlagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket fremstår som utstødig ved belastning/påvirkning i øvre del. Forholdet indikerer mangelfull stivhet i konstruksjonen, og rekkverket tilfredsstiller ikke forventet stabilitet ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Rekkverket bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at tilstrekkelig innfesting og stivhet oppnås. Manglende utbedring kan medføre redusert personsikkerhet ved bruk av balkongen.

Tilstandsrapport



Ustødig rekkverk



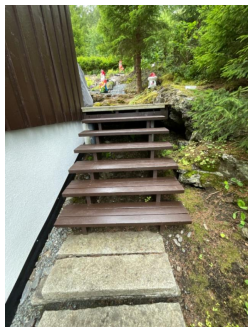
Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Underetasje

Gulv: Laminat og flis

Vegger: Malte slette overflater, mur og panel

Himling: Takess

1 etg

Gulv: Laminat

Vegger: Malte slette overflater og malte plater

Himling: Takess

Overflater med varierende alder.

Overflater framstår som godt vedlikeholdt med normal bruks og alderslitasje.



Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn etablert på stue 1 etg.

Det opplyses om tidligere tilsyn fra feievesnet uten avvik, men det er ikke framlagt dokumentasjon.
Mindre riss i ildfast stein i vedovn, ved videre utvikling av riss må ildfast stein påregnes byttet.

Vurdering av avvik:

- Pipe har nådd en alder på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- TG er satt ut ifra alder hvor tidspunktet for rehabilitering må vurderes.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje består i hovedsak av innforde vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i plassbygd skap på soverom med påvist fuktinnhold på 20,8% fuktighet.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

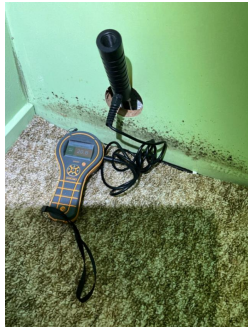
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. På befaringsdagen ble det påvist svertesopp som følge av manglende ventilering på grunn av lagring i dette området. Eier har etter befaringa utført rengjøringstiltak mot svertesopp slik at den er fjernet i dette området.
- Ved stikkprøvekontroll på overflatesøk på gulvoverflater ble det påvist forhøyede verdier. Forhøyede verdier i gulv er en indikasjon på manglende dampsperre under betongen som var normal byggeskikk på etableringsåret. Registrert saltutslag på synlige lecavegger under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Fuktmåling er utført som en stikkkontroll. Ytterligere kontroll av lukkede konstruksjoner anbefales for å kartlegge total tilstand.

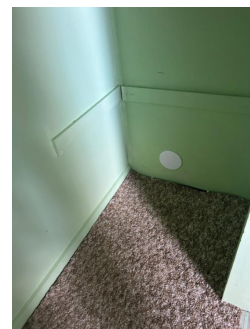
Tilstandsrapport



Piggmåling i skap. Svertesopp ble fjernet etter befaringa.



Forhøyede verdier ved overflatesøk på flislagte overflater.



Bilde oversendt fra kunde etter befaringa



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.
Rekkverk med stående spiler og glass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder i øvre del av trappeløpet i overgang mot glassrekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg på deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk i øvre del av trappeløpet mot entre.

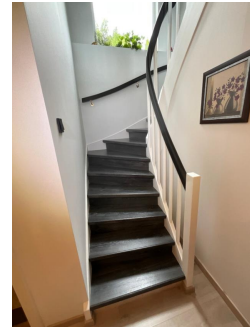
Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

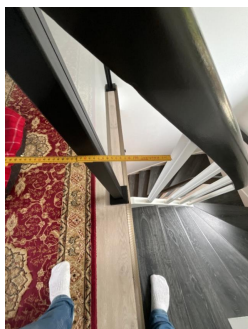
Tilstandsrapport



Manglende rekkverk



Manglende håndløper på deler av trappeløpet.



17 cm åpning i rekkverk i 1 etg.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med variabel alder og utførelse.
Framstår med normal bruks og alderslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

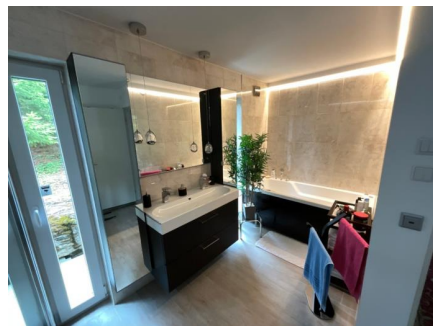
Bad opplyses å være fra 2015.
Faktura på arbeid med VVS og elektro er framlagt. Resterende er utført av nåværende eier.

Rommet har flis på gulv med varme, flis på vegg og malte slette overflater i himling.
Rommet er innredet med dusjsone i opphøyet nisje, innredning med heldekkende servant og badekar.
Rommet er ventilert med naturlig avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Utført av nåværende eier.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Mindre hulromslyd registrert på flis i opphøyet dusjsone. Ved utvikling til riss i flisfuger kan det ikke utelukkes underliggende bevegelse som kan kreve tiltak.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt forutsatt korrekt utførelse på membran ved dør. Ved vannsøl utenfor dusjsone vil det da danne seg vannspeil før vannet når sluket under badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt 2 plastsluker.

Rennesluk ved dusj og sluk under badekar.

Avløp fra badekar er ført direkte i rør ved siden av sluk under badekar.

Sluk under badekar ikke innsisert på grunn av plassering.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Gjelder sluk under badekar. Ingen dokumentasjon på utførelse iht. monteringsanvisning på rennesluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Jevnlig rens av sluk må påregnes.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, badekar og dusjvegg i dusjsone.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innneklima og fuktskader. Etablering av elektrisk vifte anbefales.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på toalettrommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 16%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses i tidligere prospekt å være fra 2011.

Rommet har flis på gulv med varme, flis på vegg og malte slette overflater med innfelte downlights i himling.

Rommet er innredet med dusjnische med skyvbar dør, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft i dør.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Flisbelagt pipe har løsning med løs veggflis i bunn for tilkomst til sotluke. Synlig påstykningsmembran.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler ikke funksjonstestet.
Fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Flate partier på gulv utenfor dusjsone uten dokumentasjon på avslutning på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved videre bruk av rommet slik det framstår i dag anbefales det satt inn tett dusjkabinett for et forbyggende tiltak mot manglende fall i henhold til krav samt usikkerhet angående utførelse på membran.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

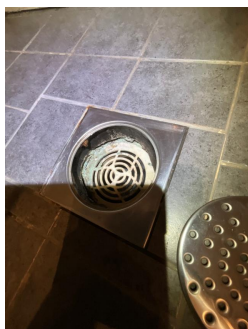
Plastsluk og påstrykningsmembran.
Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Ved oppgradering av rommet i 2011 er det etablert nytt gulv på opprinnelig baderomsgulv. Ukjente overganger på tettesjikt og ingen synlig klemring i sluk.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Jevnlig rens av sluk fram mot en oppgradering må påregnes.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 22%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Om forhøyet fuktinnhold skyldes fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende dampspærre under betongen eller andre forhold må avklares. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelse

Rommet har flis på gulv, malte plater/panel på vegg og himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og benkeplate med nedfelt skyllekar.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

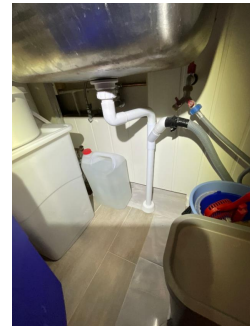
Veggene er med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Badstudør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det registreres uegnet materialvalg på vegger i våtsoner (manglende tettesjikt). Åpen løsning under servant med fare for fuktinntrenging i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering av våtrommets fuktsikring anbefales.
- Ved videre bruk av rommet med aktivt bruk av dusj må det påregnes vesentlige oppgraderinger av rommet tettesjikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eier selv har utført membran på gulv samt flislegging uten dokumentasjon på utførelse.

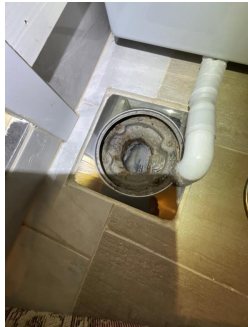
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres i sluk.
- Slukets plassering er ved siden av badstudør/vegg og framstår som uheldig med tanke på evt. tilstopping av sluk og potensielt vann som trenger inn i oppforet badstugulv.

Konsekvens/tiltak

- Rommet slik det framstår i dag anbefales benyttet som et rent vaskerom. Ved ønske om videre bruk som et kombinert bad/vaskerom anbefales det oppgraderinger av rommet.
- Jevnlig rens av sluk for å hindre vannspeil som potensielt trenger inn i lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Manglende kantforsegling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Kantforsegling for å hindre at vann trenger inn i kjerne på benkeplate å fører til svelling i plata.



UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 28%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

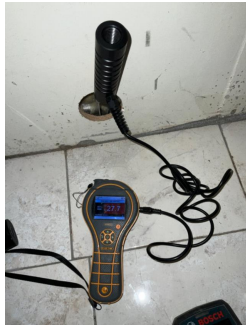
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Om forhøyet fuktinnhold skyldes fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende dampspærre under betongen eller andre forhold må avklares. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ut ifra opplysninger fra eier utløser ikke omfanget av oppgraderinga krav til komfyrvakt og lekkasjesikring. Uavhengig av krav anbefales dette etablert for bedre sikkerhet mot brann og vannlekkasje.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Avsatt plass til frittstående benkeplassert kjøleskap og komfyr.

Ut ifra opplysninger fra eier utløser ikke omfanget av oppgraderinga krav til komfyrvakt og lekkasjesikring. Uavhengig av krav anbefales dette etablert for bedre sikkerhet mot brann og vannlekkasje.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue

Badstuen er oppført med oppforet tregulv som er belagt med gulvbord.

Panel på gulv og vegg. Innredet med plassbygde benker.

Eier opplyser om at badstue fungerer som tiltenkt og er sporadisk benyttet i deres eie.

Ingen dokumentasjon foreligger på oppbygging av rommet.

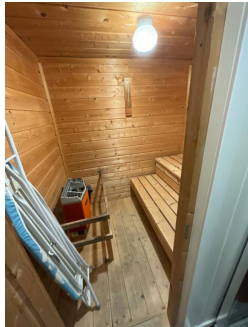
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badstuens oppbygging. Badstuum er utsatt for store temperatur- og fuktbelastninger, og feil utførelse kan medføre risiko for fukt- og kondensskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Dør inn til badstu tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygging før videre bruk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

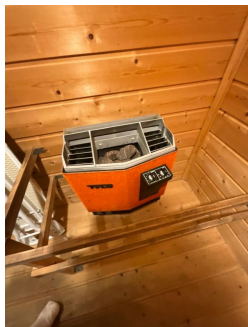
Badstuovn

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

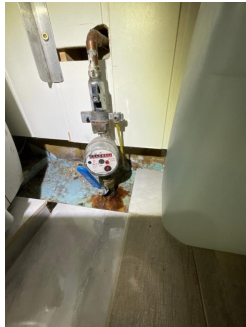
Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble på befaringsdagen registrert rustdannelse rundt kobling ved hovedstoppekrane. Eier har etter befaringa pusset rust og påført ny smøremembran i området.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Jevnlig inspeksjon og fortløpende vedlikehold/oppgraderinger må påregnes. Ved ny utvikling av rustdannelse og evt. svetting rundt inntak må det påregnes tiltak fra rørlegger.

Tilstandsrapport



Tilstand rundt inntak på befaringsdagen.



Bilde fra kunde oversendt etter befaringa

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør har oversteget halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ved oppgradering av vindu er det etablert enkelte vindu uten lufteventil. Noe som medfører at enkelte oppholdsrom ikke har andre ventileringsmuligheter utover åpning av dør/vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er etablert 2 varmepumper luft/luft i boligen.

Varmepumpe i underetasje fra 2016

Varmepumpe i 1 etg fra 2022. Faktura fra montering datert 2024.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Gjelder varmepumpe i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Gjelder varmepumpe i u-etg

Tilstandsrapport



U-etg



1 etg

Varmtvannsbereder u-etg

Beskrivelse

Det er en ca. 100 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vannstoppesystem anbefales montert for bedre sikkerhet mot lekkasjer.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



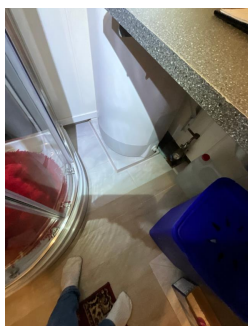
Varmtvannsbereder u-etg vaskerom

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank på vaskerommet i u-etg.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert på bod i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Manglende avdekning rundt sikringer i skap.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Samsvarserklæringer som foreligger skal være dekkende for alt arbeid utført på anlegget i nåværende eiers regi. Ukjent angående arbeid på anlegget før dette.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av ingen tidligere kjente kontroller av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng. Registreres bruk av grunnmursplast på fasade vest.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra observasjoner i underetasje og tomtas utførelse mot sør med naturlig fall på terreng inn mot bygningen anbefales det drenerende tiltak rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har mindre sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales etablert.



Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. På grunn av tomtas utførelse vil dette vær vanskelig å opprettholde. Punktet må ses ilag med oppgradering av drenering samt evt. andre drenerende tiltak mot overflatevann som kommer fra sør.



Mot sør mangler terrenget tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket fremstår som ustødig ved belastning/påvirkning i øvre del. Forholdet indikerer mangelfull stivhet i konstruksjonen, og rekkverket tilfredsstillende ikke forventet stabilitet ved normal bruk.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder i øvre del av trappeløpet i overgang mot glassrekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg på deler av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk i øvre del av trappeløpet mot entre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Manglende avdekning rundt sikringer i skap.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Samsvarserklæringer som foreligger skal være dekkende for alt arbeid utført på anlegget i nåværende eiers regi. Ukjent angående arbeid på anlegget før dette.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunn av ingen tidligere kjente kontroller av det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Rekkverket bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at tilstrekkelig innfesting og stivhet oppnås. Manglende utbedring kan medføre redusert personsikkerhet ved bruk av balkongen.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales etablert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasje oppført på eiendommen på ca 18 m².

Garasjen har jordgulv. Videre oppført med leca som er delvis utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygningen har flat takkonstruksjon som er tekket med torv.

Adkomst via leddport i tre.

Garasjen har åpen murkonstruksjon innvendig på vegg og synlig treullsementplater og betongdragere i himling.

Vedlikehold

Garasjen er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagestue/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Uisolert hagestue/bod oppført på eiendommen på ca 13 m².

Bygningen er satt på lecablokker med tregulv og yttervegger i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon som er tekket med profilerte metallplater. Adkomst til bygningen via dør i front.

Det er etablert bod mot nord som har gulvareal på ca 7 m². Ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

Vedlikehold

Bygningen er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

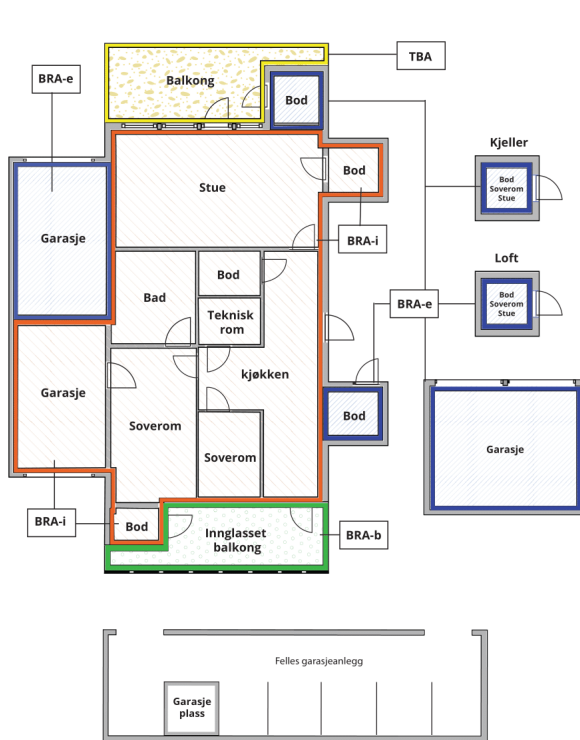
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	96			96	43
Underetasje	89			89	36
SUM	185				79
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, stue, vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Soverom, stue, bad/vaskerom, kjøkken, vindfang, gang, bod, vaskerom, badstue, bod 2, soverom 2		

Kommentar

Areal under TBA er å anse som omtrentlig på grunn av uformelse av brosteinsbelagt inngang i u-etg og terrasse ved inngangsparti i 1 etg. Ved ønske om eksakt areal anbefales det ytterligere målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Lovlighet kontrollert opp imot tegninger datert saksnr: 189/75

U-etg

På deler av arealet til opprinnelig stort vaskerom er det etablert en bod og badstue

Stor bod er endret til soverom

Opprinnelig bod og bad/wc er endret til stort kombinert bad/vaskerom

1 etg

Opprinnelig soverom er medtatt i større bad

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Hagestue/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13		7	20
SUM		13				7	20
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/hagestue, bod 2	

Kommentar

Medregnet under ALH er bod med lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Jan Fojutowski Krzysztof	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5038 VERDAL	127	65		0	1013 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tors veg 14

Hjemmelshaver

Fojutowska Beata Elzbieta, Fojutowski Krzysztof
Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Lysthaugen i Verdal kommune. Ca 11 km fra Verdal sentrum med sine sentrumsfasiliteter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
infoland.no	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	07.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Tors veg 14, 7657 VERDAL

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tors veg 14

Postadresse

Tors veg 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.11.2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15 år uten pause

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fojutowski, Krzysztof Jan

Selger

Fojutowska, Beata Elzbieta

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann, avløp, sanitaer utstyr

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Industri Systemer

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabel lys og stikkontakter.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elman

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny tak og blikkenslager arbeidet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

John Magne Trana AS, LBB Langnes og Bakkan

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm i baderom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utelys og strøm

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olve Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny avløps i baderom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Industri Systemer

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabel i baderom

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elman

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84818678

Egenerklæringsskjema

Name

Beata Elzbieta Fojutowska

Date

2026-08-06

Name

Krzysztof Jan Fojutowski

Date

2026-08-06

Identification



Beata Elzbieta Fojutowska

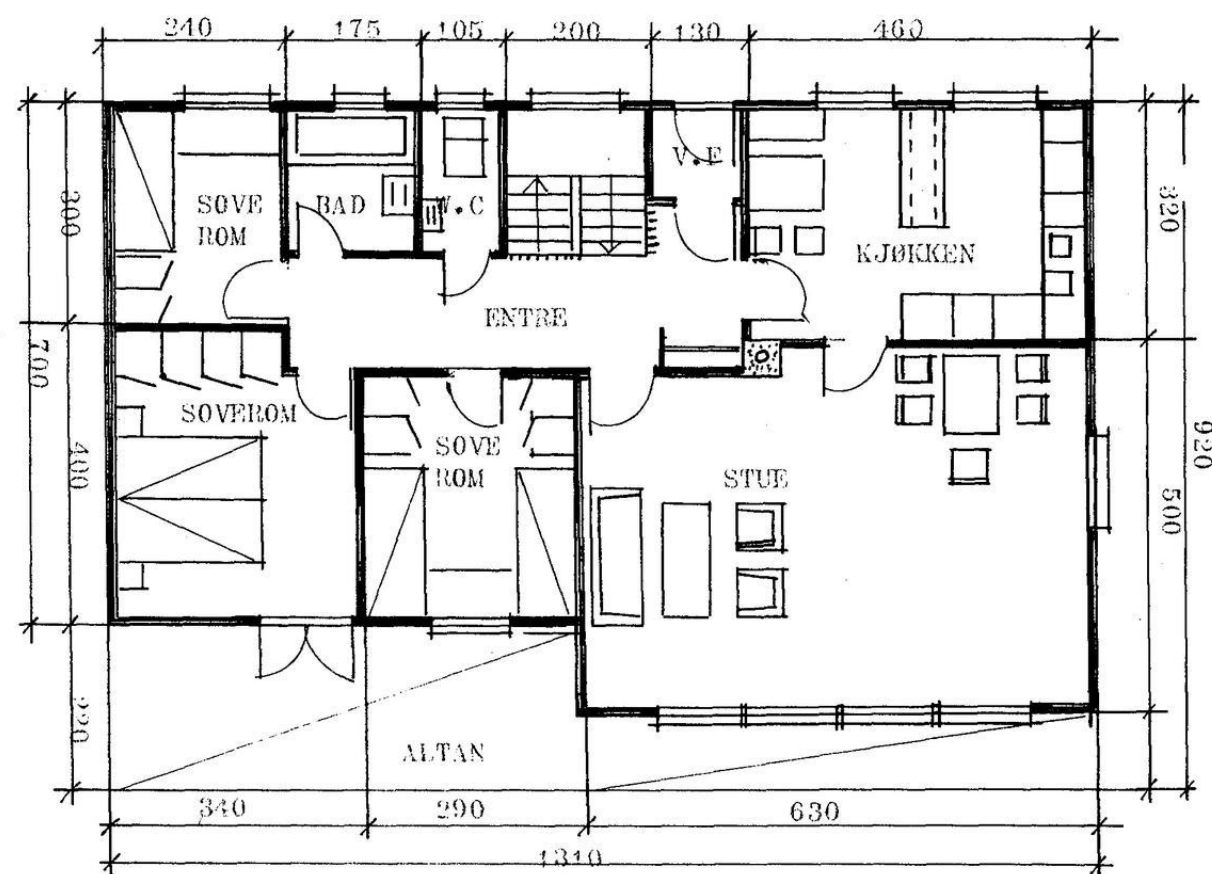
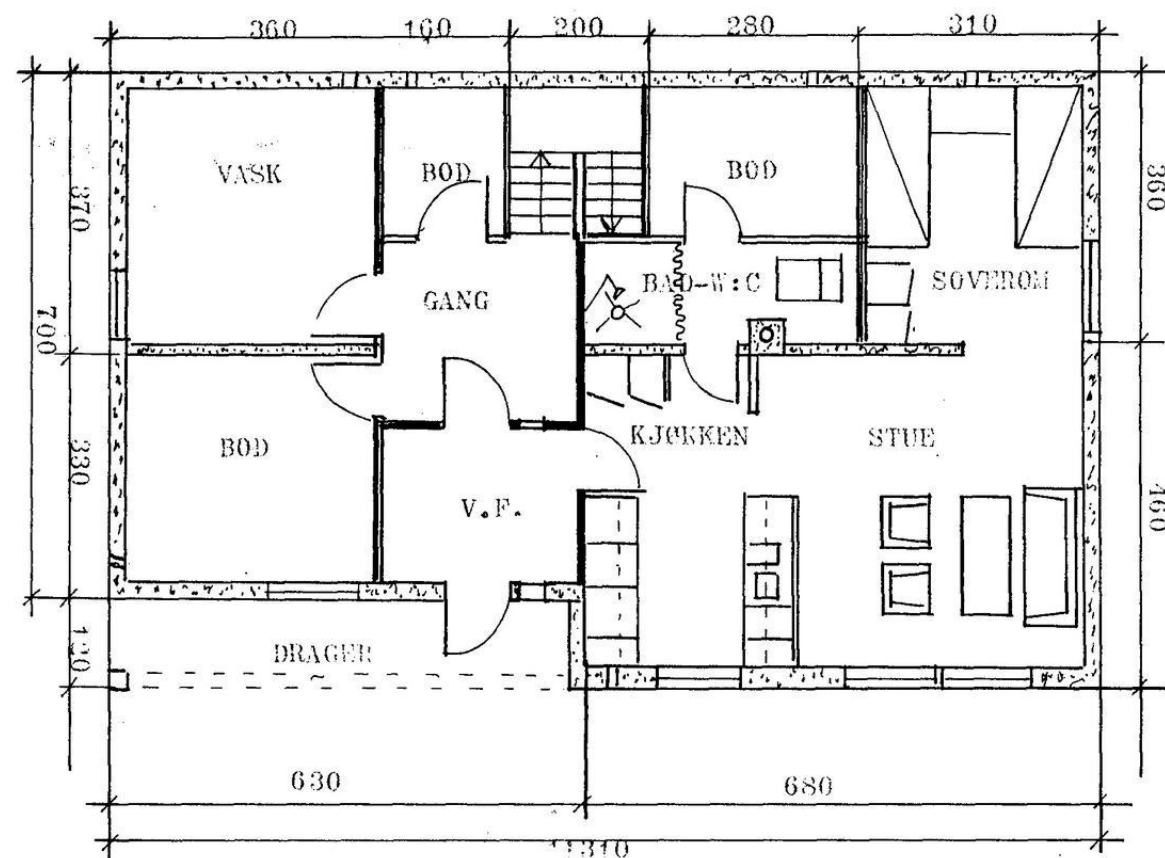
Identification



Krzysztof Jan Fojutowski



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



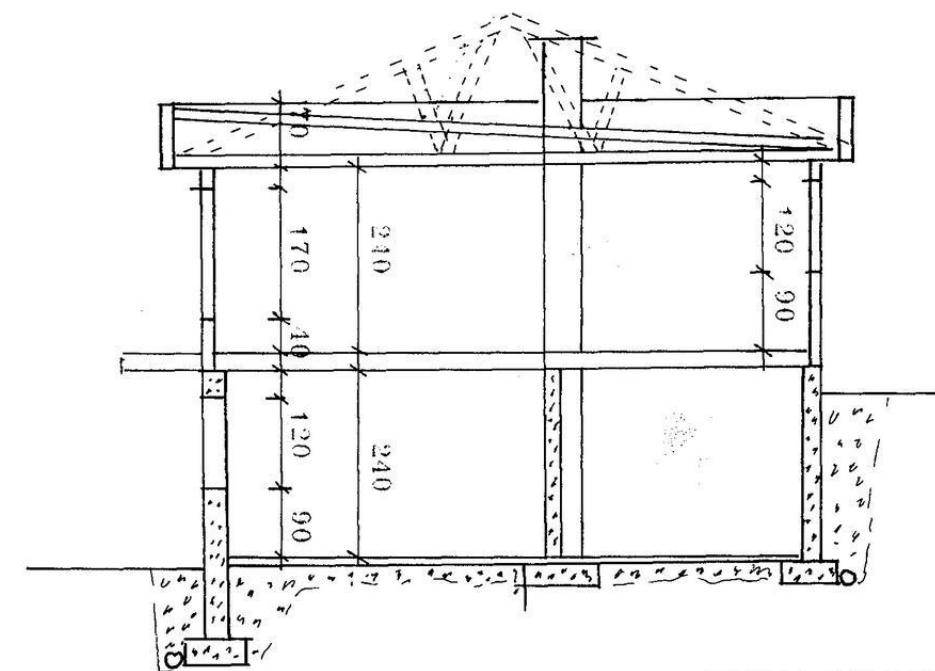
VERDAL BYGNINGSRÅD

Sak 189/75

Møte 21/4

Vedtak **GODKJENT**

bygn.rådssek.



VERDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

4. MRZ. 1975

J. Nr.

Ark. Nr.

ENEDOLIG MED SØKKEL	Målestokk	Tegn.	74
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
ETASJEPLANER - SNITT		Erstattet av: <i>Spring</i>	

VERDAL BYGNINGSRÅD

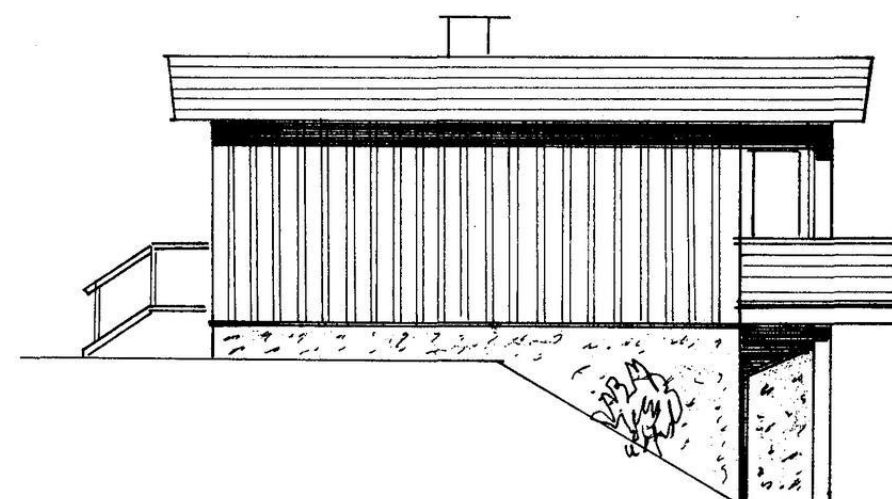
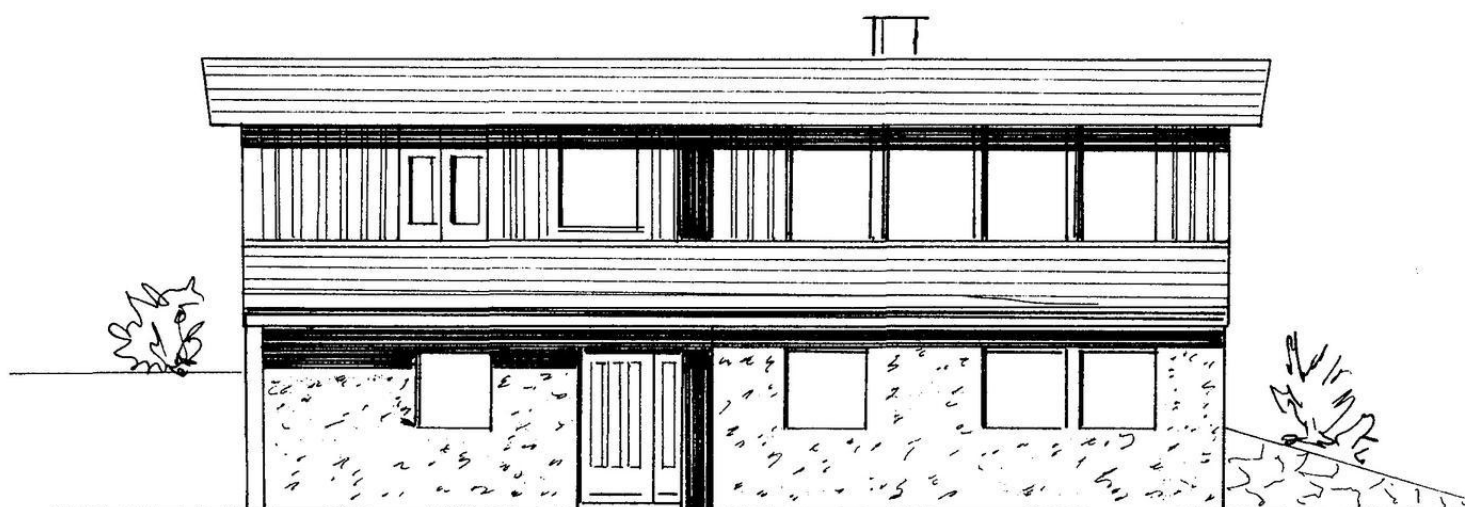
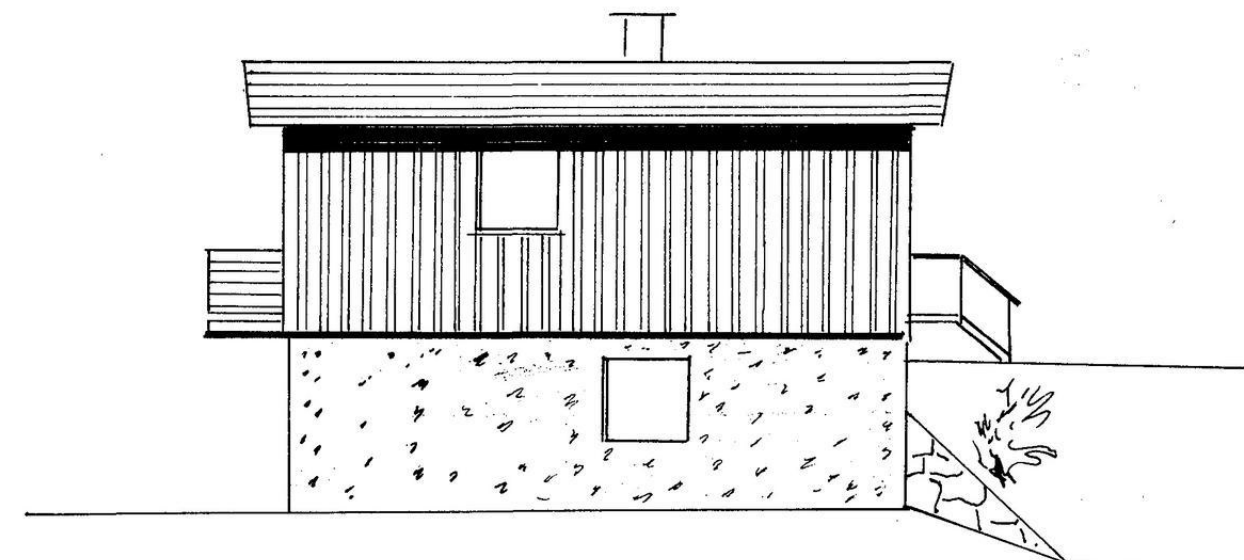
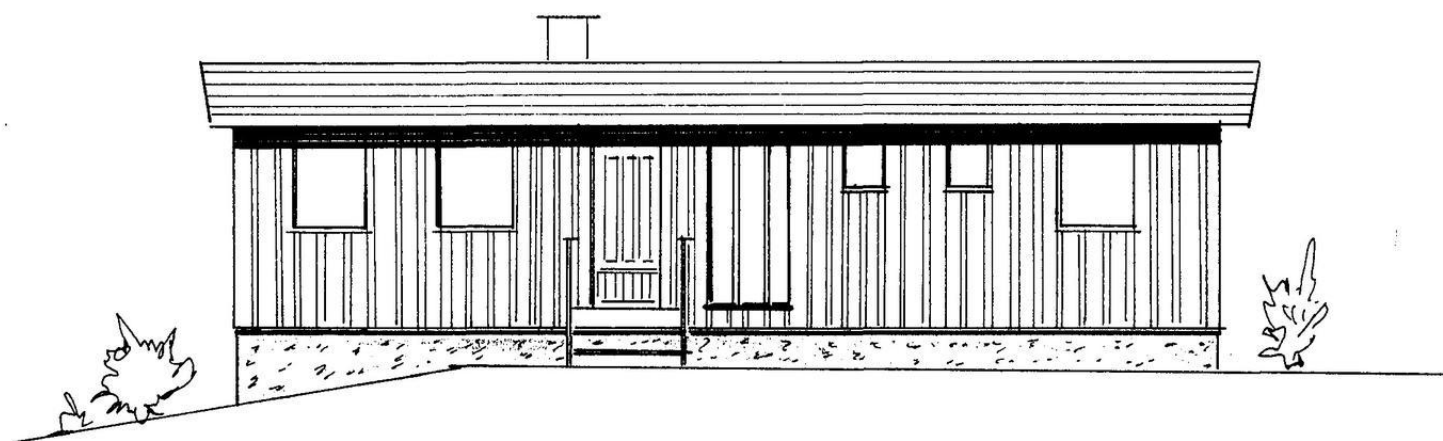
Sak 189/75

Møte 2/4

Vedtak

.....**GODKJENT**.....

.....bygn.rådssek.



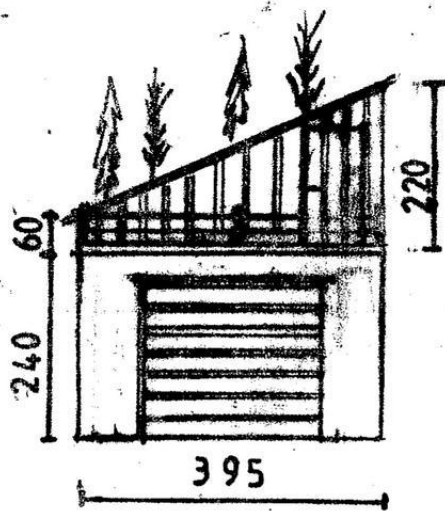
VERDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

4. MRZ. 1975

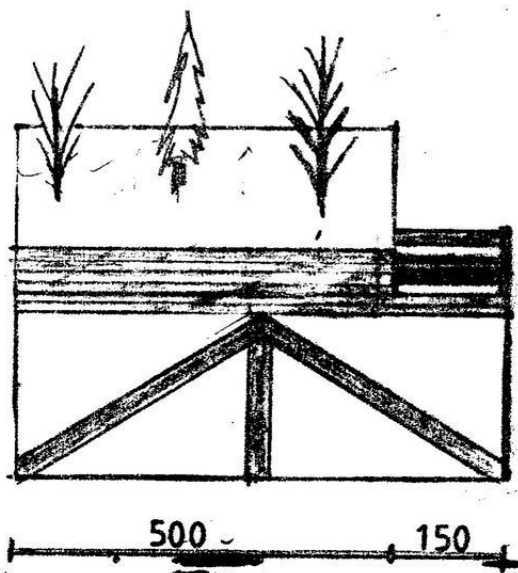
J. Nr.

Ark. Nr.

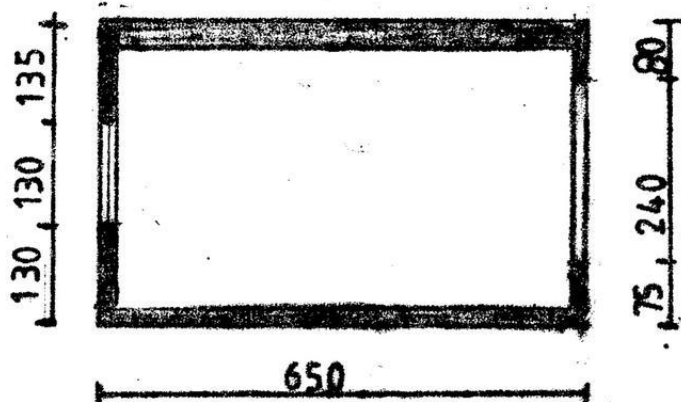
ENEBOLIG MED SOKKEL	Målestokk	Tegn.	71
		Trac.	
		Kfr.	
FASADER	Erstatning for:		
	Erstattet av: <i>Storøy</i>		



VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23.02.82 00153
Jnr/B-Ark.

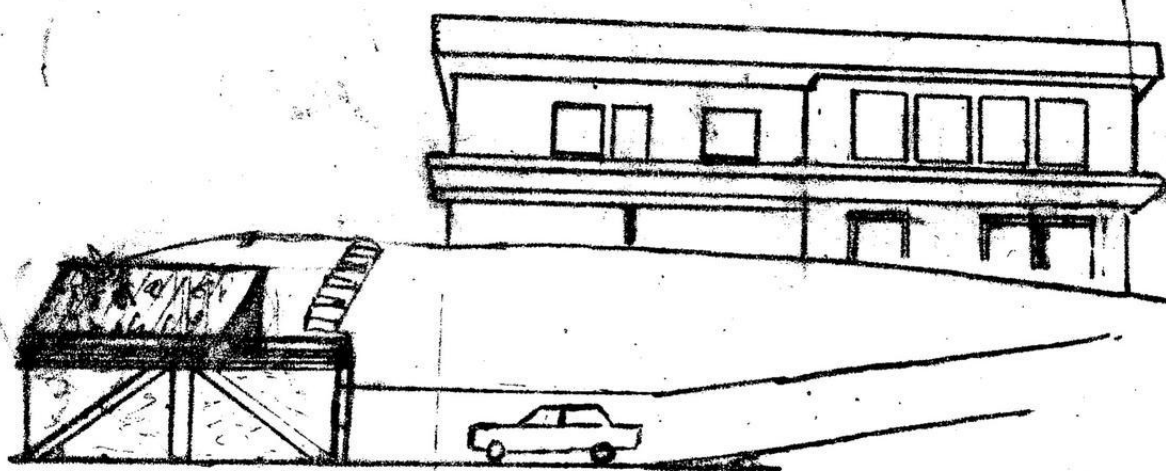


D-33/82
5.3.82
GODKJENT



GARASJEBYGG, GEIR LARSEN
TORS VEI 14.
M = 1/100

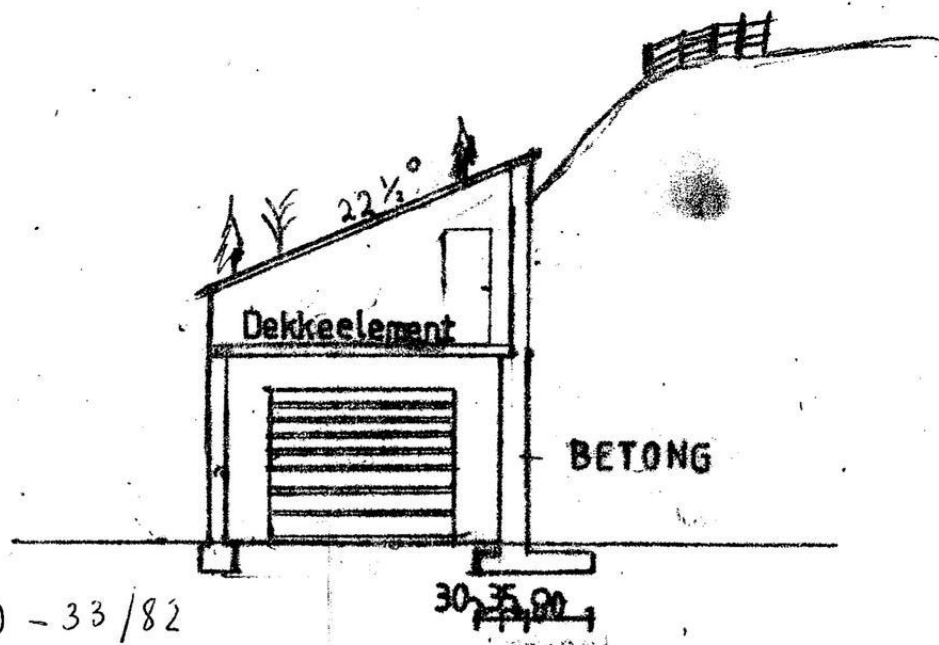
Skisser.



VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

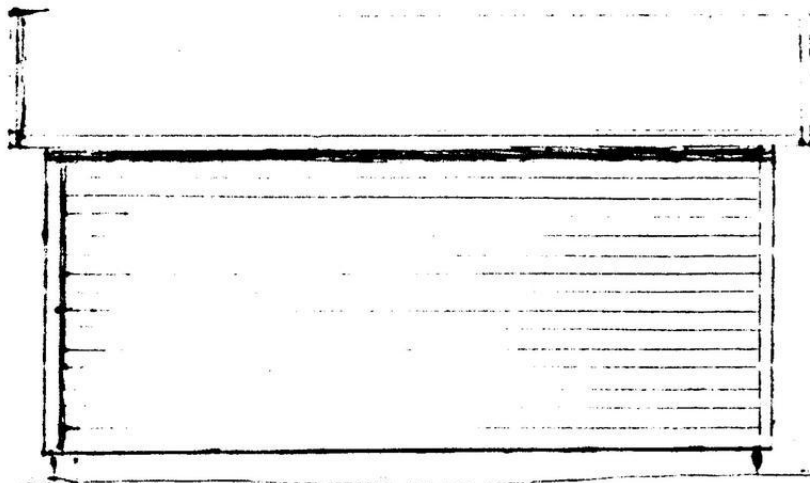
22.02.82 00153

Jnr/B-Ark.

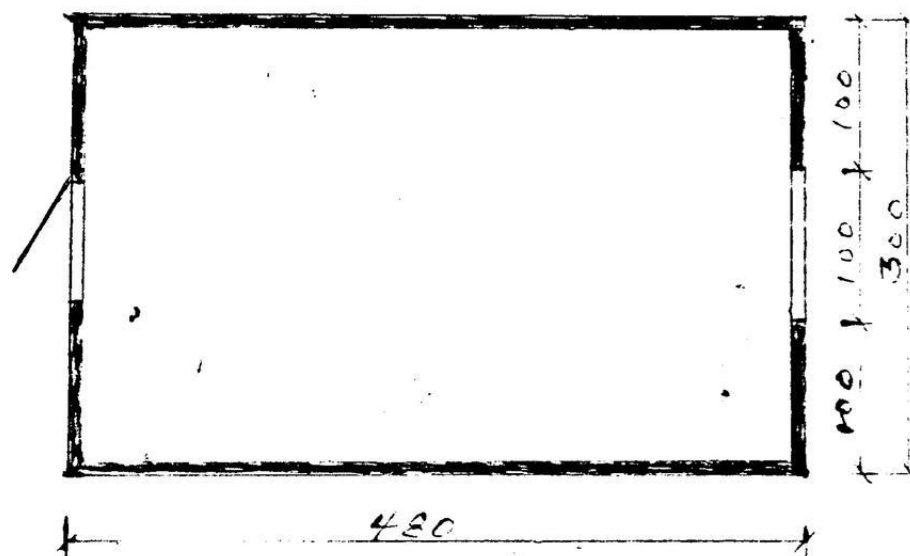
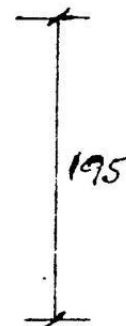
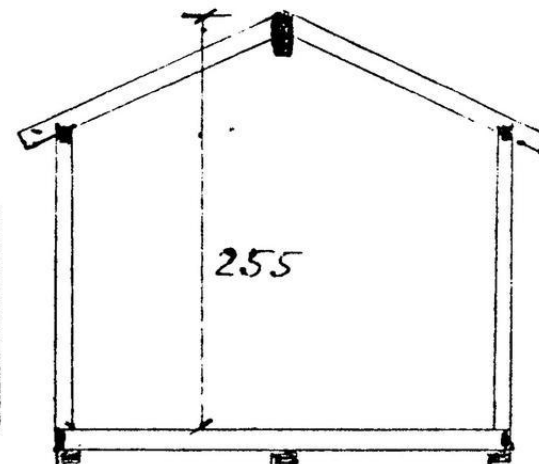


D - 33/82
5.3.82

GODKJENT



VERDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
18.11.15 00000
JPP/P. Ark. 813



Bjelkelag 48x98

St. sviller 48x70

Liggende utv. panel

Sperrer 48x98

Dragar i møne 2 stk 48x198

18 mm tg + papp på tak

Plan av uthus

Mål 1:50

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lysthaugen G 14		127/51			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus m/ 2 leiligheter	27.2.75	21.4.75	189/75	
			dato	sak	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Thor Aksel Hagen		Lysthaugen 7650 VERDAL			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Svein Guddingsmo		7650 VERDAL			

Arbeidet er besikktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Avtrekksvifte må monteres i kjøkken i sokkelleilighet.
2. Det må påsettes ventil i yttervegg i bad i sokkel.
3. Der til bad/bø i sokkel skal ha spalte for frisklufttilførsel.
4. Husforblending av frontvegg i sokkel pågikk ved befaringen.

Når ovennevnte mangler er utbedret varsles byggeskontrollen for ny befaring.

Dette arbeid må være fullført innen 30.12.75

Verdal den 12. oktober 1976

Sendes:

☒ byggherren☐ anmelderen☐ ansvarshavende☒ byggesjefmyndighet v/B.J.Dy☒ Verdal Sparebank☐☐

for bygningssjefen

Arnt Brønstad

Arnt Brønstad
bygningssjef



Adresse

Tors veg 14, 7657 VERDAL

Dato for energimerking

06.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-327958

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

185976084

Gårdsnummer

127

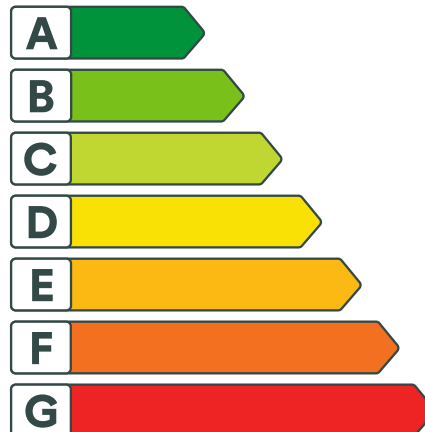
Bruksnummer

65

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,87 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

250,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 290 kWh



Tors veg 14, 7657 VERDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tors veg 14, 7657 VERDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Oversiktskart

Adresse: Tors veg 14, 7657 Verdal

Gnr/Bnr: 5038/127/65/0/0

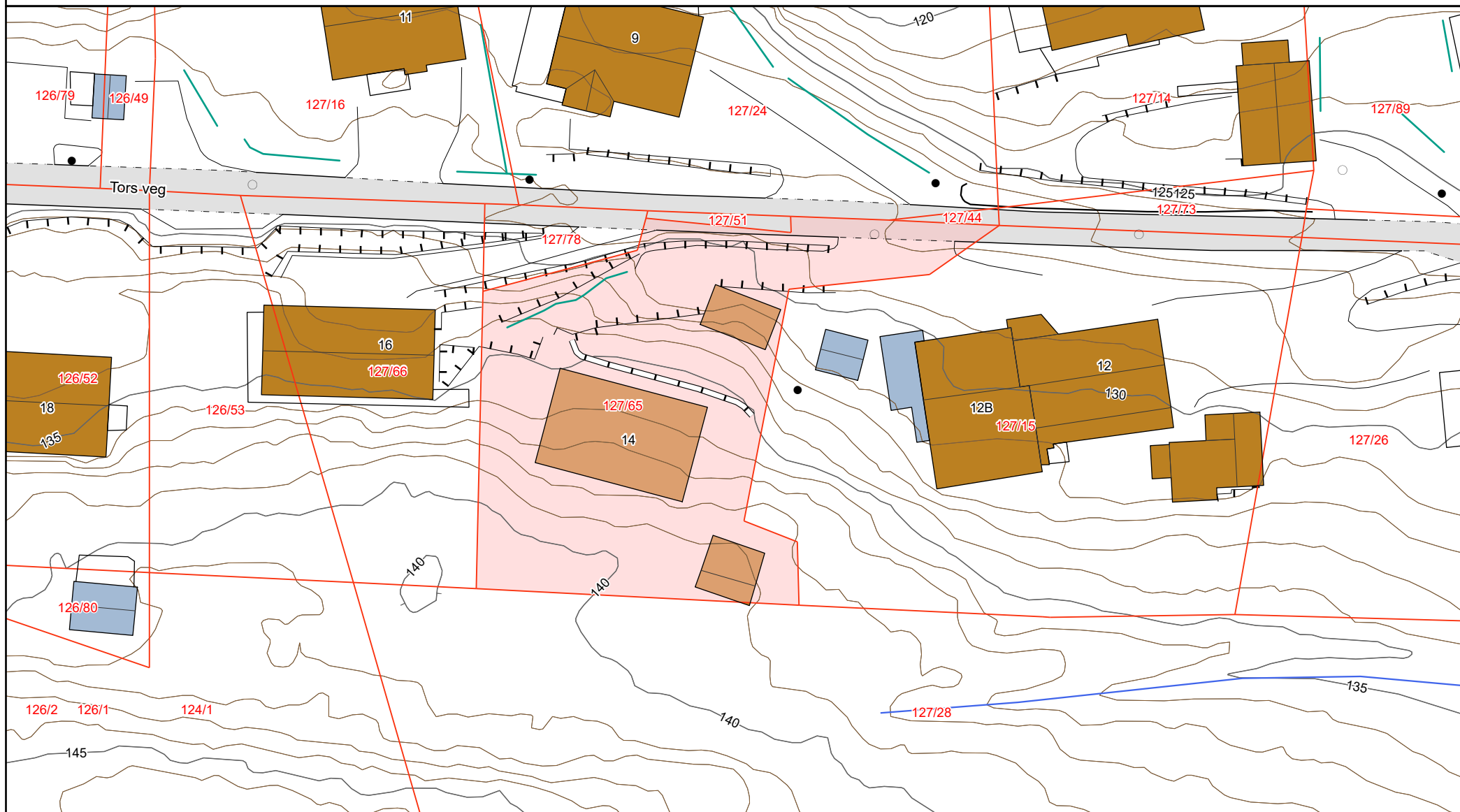


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1013 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 22.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: Tors veg 14, 7657 Verdal

Gnr/Bnr: 5038/127/65/0/0



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1013 m²

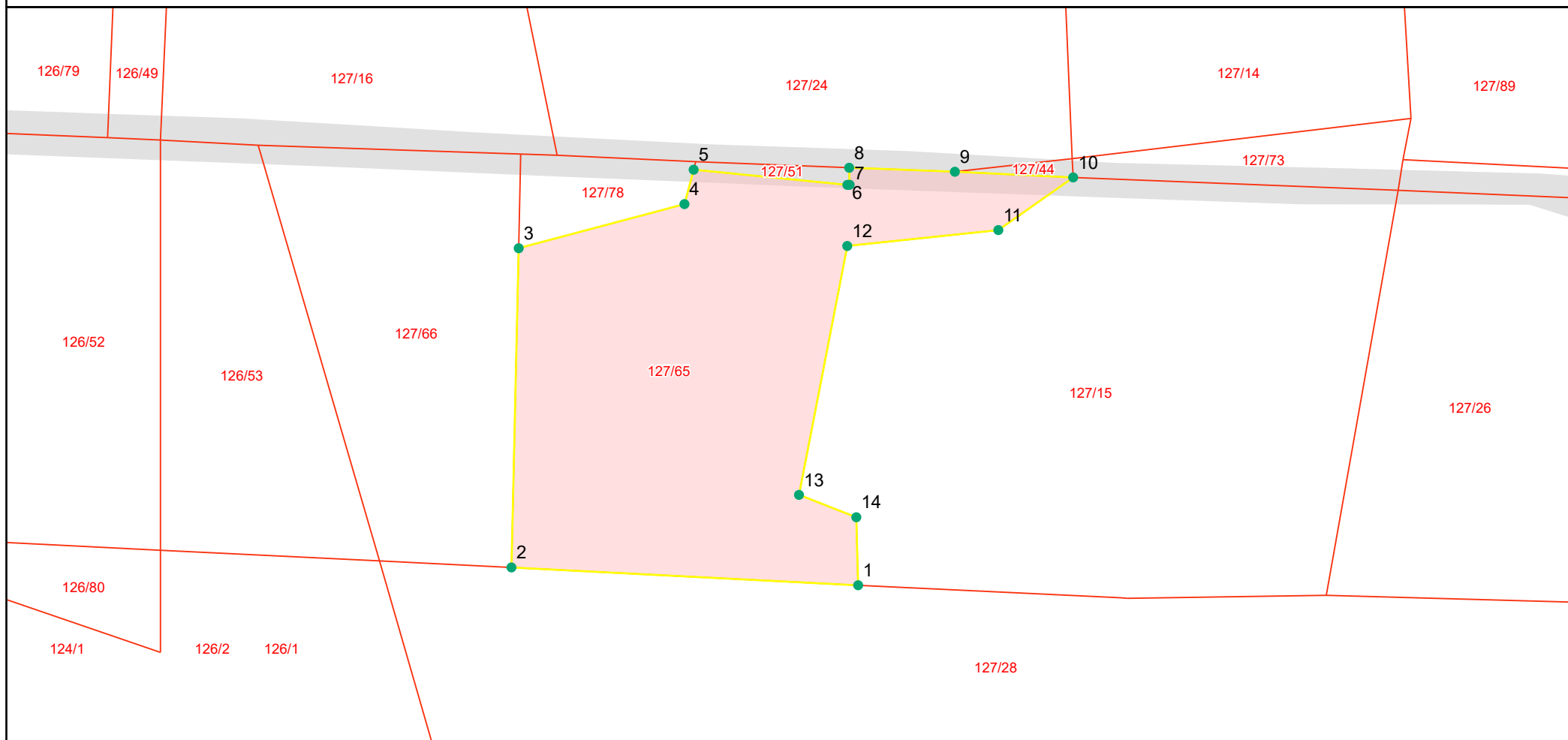
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 22.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1013 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7072883.04	629308.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	30.58	0
2	7072884.61	629278.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	28.13	0
3	7072912.73	629278.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.11	0
4	7072916.62	629293.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.14	0
5	7072919.65	629294.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	13.61	0
6	7072918.31	629307.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.2	0
7	7072918.32	629308.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.5	0
8	7072919.82	629308.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.32	0
9	7072919.47	629317.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.43	0
10	7072918.97	629327.77	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	8.06	0
11	7072914.33	629321.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.39	0
12	7072912.93	629307.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.34	0
13	7072891	629303.62	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	5.42	0
14	7072889.03	629308.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.99	0



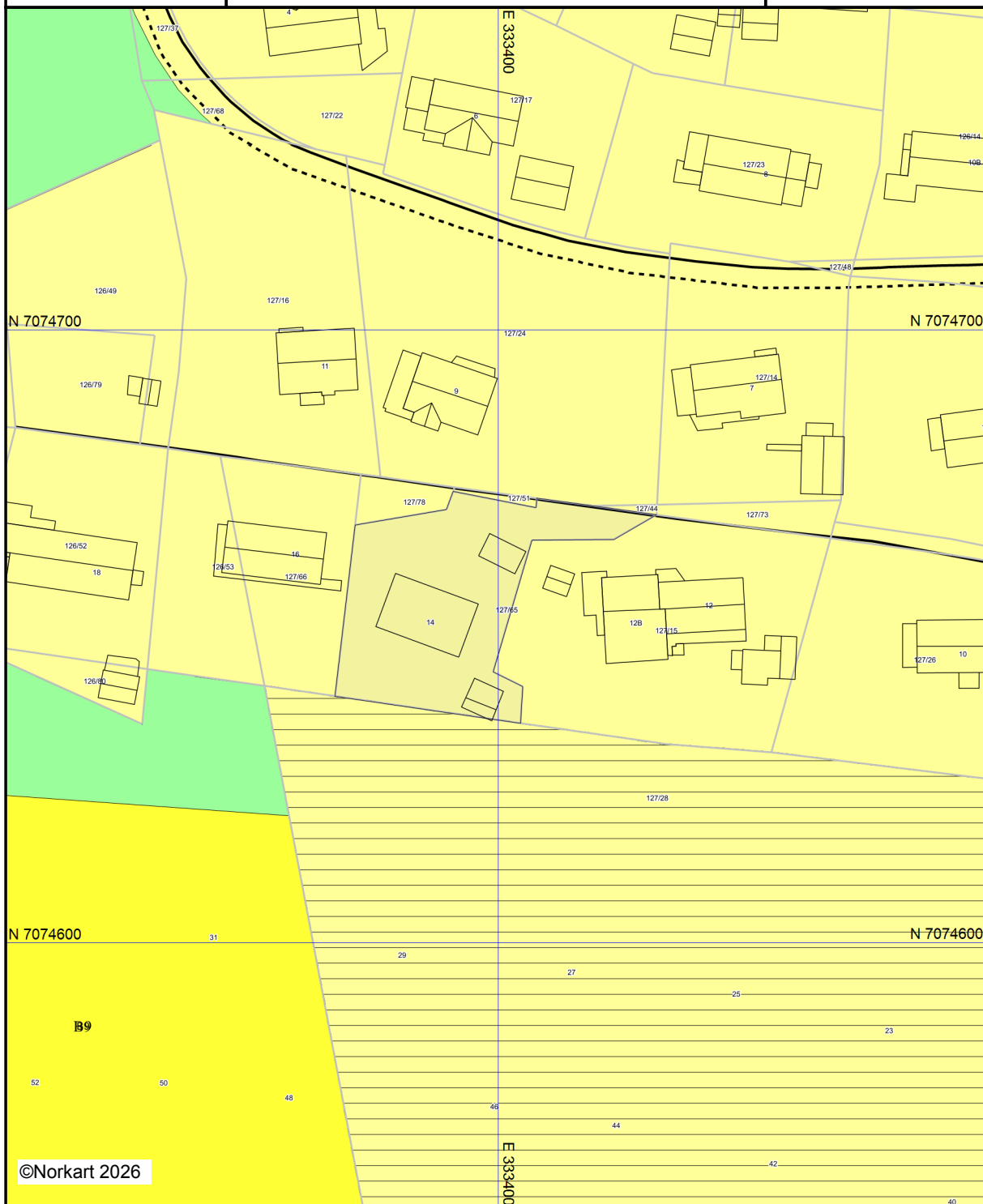
Verdal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 127/65
Adresse: Tors veg 14
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Frnområde - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift områdenavn



Verdal kommune

Adresse: Postboks 24, 7650 Verdal

Telefon: 74 04 82 00

Utskriftsdato: 22.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Verdal kommune

Kommunenr.	5038	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tors veg 14, 7657 VERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/3931/Planbestemmelser%20vedtatt%2024.11.2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 013 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1974003
Navn	Lysthaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Overstyrt
Ikrafttredelse	01.11.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5038/dokumenter/526/1974003-B.pdf

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.06.2026 10:55



Eiendom 5038-127/65 Lysthaugen g 14

Bruksnavn	Lysthaugen g 14	Etablert dato	02.06.1975	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	906 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5038	Beregnet areal	1013	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	127	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	65	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tors veg 14	7657 Verdal	Ness	Vinne	Stiklestad

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.06.1975	Skylddeling	5038-127/28	Avgiver	-992,8
		5038-127/65	Mottaker	992,8
05.10.1979	Skylddeling	5038-127/65	Avgiver	0
		5038-127/78	Mottaker	0
02.03.2012	Feilretting	5038-127/24	Berørt	0
		5038-127/16	Berørt	0
		5038-127/65	Berørt	0
		5038-127/51	Berørt	0
		5038-127/78	Berørt	0
		1721-0/0	Berørt	0
		5038-127/66	Berørt	0
18.05.2012	Oppmålingsforretning/ grensejustering	5038-127/15	Avgiver	-106,5
		5038-127/73	Berørt	0
		5038-127/44	Berørt	0
		5038-127/65	Mottaker	106,4
01.01.2018	Omnummerering	5038-127/65	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	185976084	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk	20.05.1975	Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	194/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	194/0		
Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	0	0	0	
U0102		Underetasje	48	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	99/0	0/0	99/0
U01	Underetasje	1	95/0	0/0	95/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	23221322			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	20/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/0	20/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	185976092			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.08.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	20/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/0	20/0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.